

『台灣物業管理學會十週年慶 2015 十大新聞記者會』

完美落幕！

建築外牆整修維護之材料與技術發表會記錄報導

台灣物業管理學會 物業管理經理人精業培訓班 踴躍報名中

主辦單位：台灣物業管理學會

網 址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

執行編輯：張玉萍

編輯單位：景文科技大學環境與物業管理系(所)

聯絡方式：VIVIENLO@JUST.EDU.TW

02-82122000#6531

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網 址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

『台灣物業管理學會十週年慶 2015 十大新聞記者會』 完美落幕！

台灣物業管理學會邁入成立十週年之際，回顧 2015 年度有關物業管理服務業重大新聞，廣邀社會民眾及從業人員，參與票選物業管理 2015 十大新聞活動，篩選出最重要、最值得關心的【一房、二市、三安全】物業管理新聞議題。

「一房」代表與老房更新，房市及不動產相關的新聞議題。新聞內容歸納居住正義與老房更新兩類。居住正義新聞包括：(一)房地合一稅上路、奢侈稅期退場 台經院：明年房市價量俱

跌，(二)社會住宅 另一個健保黑洞。彰顯社會大眾關心房市居住正義政策實施的不確定性。老房更新新聞包括：(三)屋齡多少以上就應更新？30 年？50 年？。(四)北市要老屋強制定檢否則依法開罰。(五)公寓裝電梯補助更簡便 不需走都更程序了等新聞。凸顯台灣房屋高齡化趨勢，民眾關心政府老房子更新整修實施機制與辦法。

「二市」代表著專業化物業管理的潛在市場，新聞議題包括：(六)中國

新趨勢！這 4 大服務業正在高速擴張，你發現了嗎？。(七)為市民打造智慧城市！大都會城市運用「大數據」助施政規劃。(八)立院三讀通過長照法 106 年施行等新聞。顯示物業管理從業者期待健全台灣物業管理法令體制，並擴大物業管理市場的服務範疇。

「三安全」則代表民生物業管理環境安全，新聞議題包括：(九)八仙塵爆事件 台灣「公共安全」亮紅燈，及(十)你家上榜了嗎？鉛水管分布地圖

標給你看等新聞。體現民眾對於民生公共安全環境，重視透明化與健全管理機制。

於 105/02/01 正式舉辦十大新聞記者會，並且邀請台北市政府都市發展局林洲民局長、中華民國物業管理經理人協會蘇雅頌理事長、中華民國不動產協進會林長勳理事長、社團法人台灣房屋整建產業協會葉祥海理事長、崔媽媽基金會呂秉怡執行長、台灣建築學會胡弘才秘書長、台灣衛浴文化協會游明國理事長、吳思瑤立法委員，以及其他與會貴賓、媒體朋友一同共襄盛舉。

台灣物業管理學會針對 2015 年度十大新聞，以專業立場向政府及業界建言如下：

一、應未雨綢繆社會住宅的維護成本、啟動多管道的戶數取得方式：

新政府社會住宅興建新屋總量高達 16-18 萬戶，居住政策財務計畫必須兼顧興建初期工程成本，以及社會住宅 30-50 年全生命週期營運維護總成本，目前已上路各社會住宅專案，相當忽略啟用後的營運維護成本。【建議】社會住宅計畫立案啟動實施時，必須同時提出社會住宅興建與 30 年全生命週期營運維護總成本計畫。社會住宅興建應實施前期物業制度，藉由物業管理落實開源與節流，提昇政



府提供社會住宅之施政績效。

新政府應考量多管道取得足量戶數的社會住宅，提高目前僅 10-20% 比例的包租代管型社會住宅數量，【建議】儘速修法落實健全租屋管理辦法，加強採取委託民間房屋仲介業結合物業管理服務業之合作方式，包辦承租與管理既有成屋的民間空屋，針對租屋補貼的社會住宅需求者，協助政府從社會住宅的公告招募、篩選簽約、遷入遷出、生活服務等一條龍的物業管理與服務，達成社會各界多方贏家的不動產發展策略，才易如期如質達成居住政策的競選承諾。

二、應制定老屋健檢辦法，建立長期修繕制度：

根據內政部不動產資訊平台統計，台灣房屋平均屋齡已達 28 年。社會熱絡推展「推土機型」的都市更新時，政府須兼顧「裁縫機型」的老屋病

屋的整建維護。【建議】儘速制定與實施房屋定期健檢辦法，支持營建署建立外牆飾材納入建築物公共安全申報制度。從公共安全觀點強制老屋健檢，區分不同使用性質、不同結構、不同樓地板面積與不同屋齡的分類方式，規範不同健檢的頻率，進而依照檢查的結果規定整修改善的期限與罰則。

政府更應該考量從老屋強制健檢與啟動修繕過程，兼顧城鄉建築風貌的改善，擴大國內營建產業內需之新商機。

【建議】為避免執行建築定期健檢缺乏經費，或社區突發高額修繕經費之窘境，政府應站在前期預防的立場，協助公私部門的物業所有者，提前備齊定期檢查與修繕的公積金。主張「公寓大廈管理條例」修正內容，納入建築物定期健檢制度，增列研擬建築長期修繕計畫與編列經費之條文。主張建設公司與房仲業行銷售屋時，購屋契約書增列 30 年長期修繕經費基金方案。



台灣物業管理學會黃世孟理事長



吳思瑤立法委員



都發局林洲民局長



景文物業管理機構 郭紀子董事長



安杰國際物業 陳品峯董事長



景文科技大學 環境與物業管理系 羅紫萍教授



台灣物業管理學會 建醫小組 江立偉博士

三、應發展科技物業結合前期物業，拓展高齡物業提升服務職能：

環觀全世界在綠色經濟與共享經濟概念的帶動下，中國物業管理服務業正快速擴張，多方運用 O2O、互聯網、物聯網、IT 科技、大數據等迅速發展服務業之際，已經出現的智慧物業服務平台，其正面效應正顛覆傳統物業行業經營方式。反觀台灣物業服務產業，物業不能只是管理，物業服務才是王道。【建議】台灣物業行業生存關鍵在科技物業，考量降低人力成本，提升嶄新服務水準。將台灣優勢的智慧化設備與系統產業，導入智慧住宅、智慧城市、智慧國土之資產管理。【建議】當前台灣公私部門於不動產開發建設階段，必須顛覆『重設計鋪陳、弱維護安排』落伍思維，應該採用「前期物業」提前介入開發建設階段，落實創新且前瞻的物業規劃設計之專業服務。

台灣物業多數提供服務公共區域，鮮少踏進住家裡的在宅服務，邁向

老齡化社會大趨勢下，順應長期照護法的實施，物業行業應開始著重於在宅服務、老人照護等專業人員的養成。【建議】政府制定補助在宅安養高齡者，改善在宅安養無障礙生活環境。民間發揚台式溫馨服務的優勢，迎向高齡社會物業企業發展機會，公寓大廈住戶管委會、物業管理公司，加緊研習高齡者居家安養生活與商業服務之物業服務新職能。

四、應提升公寓大廈物業管理職能訓練，健全公開的大數據

台灣有颱風、地震等天災，建築物內的火災也很常見，近期又受極端氣候影響帶來寒害，如建築物外牆磁磚剝落、玻璃瞬間破碎等緊急事件，物業管理人員與保全每年需受防災課程訓練，瞭解社區內或所管理的物業可能會有那些危害，如地震、淹水、火災、特殊情況等，並要求有 AED 證照。對於不同的議題與情境應如何預防、應變、與復原，能夠組織與協助業主與住戶，在平時參與演練，進行沙盤推演，備有完整的需特別協助的名冊，在緊急事件發生前事先協助老人、小孩、身障者，降低安全危害。

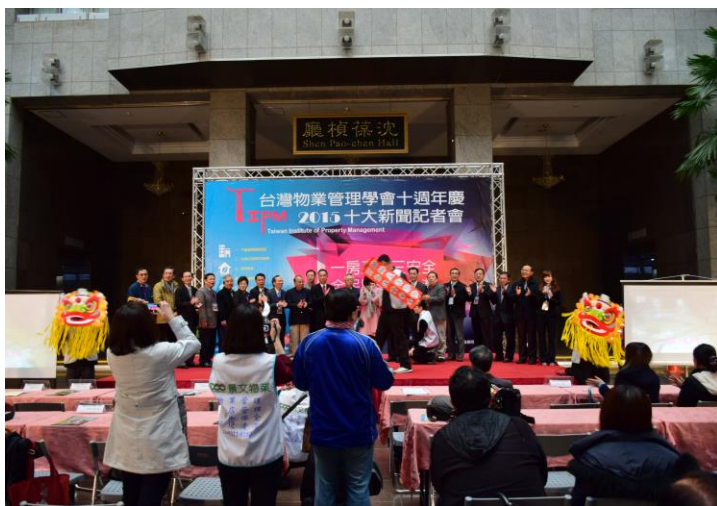
【建議】為因應物業管理服務業界殷切提升專業經理人才新職能需求，建議營建署針對已取得「公寓大廈事務管理人員」認可證者，規劃當前需求

新型物業精進課程，強化職場緊急處置、實務應變能力之職能培訓與考核。物業管理大專院校，強化高齡社會、老屋病屋等專業能力培訓與教學。

民眾在買房應把握自己的權益，更應注重自身與家人的安全，水利署已公布淹水、山崩、順向坡等災害潛勢圖，(包括順向坡、不穩定地質、曾發生過崩塌...、過去發生過的災害(如地震受損、水災淹過、或可能會發生水災...))，民眾應在買房前瞭解住家附近的地質資訊。【建議】學術研究機構或相關公協會團體，應將已經公布的災害潛勢地區，災害發生歷史紀錄，資訊藉由民間生活最直接密切的管道，公開告知。

記者會中，我們更準備了四段【一房、二市、三安全】新聞議題的街訪 VCR，以此強調出物業管理產業與社會大眾的最重要需求，記者會尾聲學會也以主題 MV 與現場參加記者會的貴賓與媒體朋友一同大聲唱出我們的訴求：「一房二市三安全 新年祝福歌」歌詞：

每條大街小巷 每個人的嘴裡
見面第一句話 就是磁磚掉落
損係損係損係你呀 損係損係損係你呀



老屋一到年紀 就要強制檢查

出租型住宅 就要長期修繕

恭喜恭喜恭喜你呀

物業管理產業 小英總統聽見

順應時勢需求 發展創新價值

恭喜恭喜恭喜你呀

買房注重安全 瞭解災害潛勢

物管人員訓練 提高專業能力

恭喜恭喜恭喜你呀 恭喜恭喜恭喜你

MV 連結：<https://goo.gl/YGIEiO>

記者會現場熱鬧開唱，完美劃下句點。最後，感謝各位辛苦的工作人員，以及感謝出席『台灣物業管理學會十週年慶 2015 十大新聞記者會』活動的貴賓與媒體，更感謝多年來對學會支持與照顧的會員朋友們。

感謝各大媒體記者報導：

1. 【MyGoNews】：[台灣物業管理學會：物業管理 2015 十大新聞](#)
2. 【工商時報】：[社會住宅 物管服務一條龍](#)
3. 【聯合影音】：[全台平均屋齡 28 歲 中古屋待健檢](#)

4. 【中時電子報】：[社會住宅 物管服務一條龍](#)
5. 【發達網】：[台灣物業管理學會：物業管理 2015 十大新聞](#)
6. 【2016/02/02 工商時報第 8 版】
7. 【好房網】：[社會住宅 物管服務一條龍](#)
8. 【IBT 數位建築雜誌】：[物業不只要做好「管理」，還要做到「生活」與「服務」-台灣物業管理學會](#)
9. 【房地產】：[倪子仁專欄 / 呼籲新政府重視「物業設計管理」](#)
10. 【PChoom】：[台灣物業管理學會：物業管理 2015 十大新聞](#)

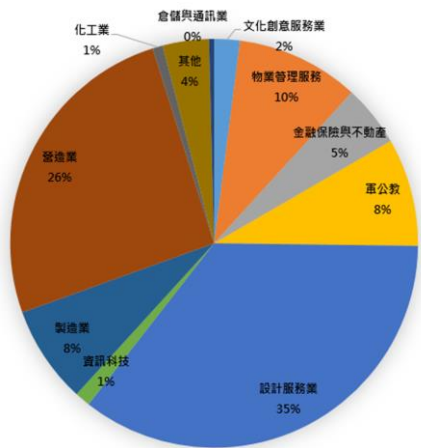
會員委員會主任委員 羅紫萍

建築外牆整修維護之材料與技術發表會記錄報導

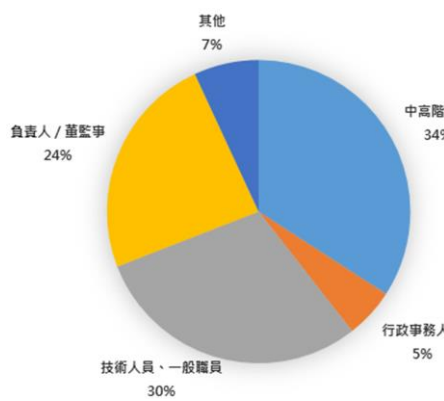
台灣物業管理學會有感於國內建築外牆飾材健檢診斷、整維修繕之制度已經逐步建立，為提供公私部門的物業所有權人、使用人或主管單位，包括社區與公寓大廈管理委員會、各專業技師與建築師、各級政府建築行政主管單位，擴大了解建築外牆更新與維護，因此，繼 104/8/19【台日建築物外牆磁磚性能診斷與更新工法研討會】後，於 105/01/29 進一步舉辦「建築外牆整修維護之材料與技術」發表會。



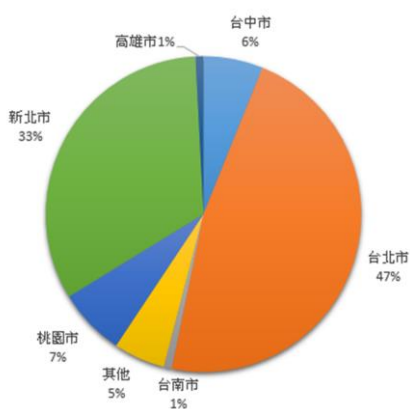
· 感謝各位先進踴躍參與一同共襄盛舉。此次研討會報名之職業多屬建築設計服務業，其次則是營造業，且多為中高階者管或技術人員、一般職員居多，其次則為董事長或負責人，而地區而言就以台北市與新北市佔的比例最多。



報名人員之行業別比例



報名人員之職稱比例



報名人員之居住地比例

本次研討會地點於台北科技大學演講廳舉行，研討會開始由台灣物業



管理學會黃世孟理事長發表本次研討會的主要目的與宗旨。緊接著進入今天最主要的議題，首先由台北市建築管理工程處使用科 李豪偉科長探討台建築物外牆安全診斷申報制度的實施與課題，並且表示，要推動申報制度，其對策：

1. 應選定優先推動外牆診斷申報之標的物。
2. 避免外牆安全診斷檢查費用漫天要價。
3. 提昇社區自主辦理外牆診斷申報意願。
4. 輔導社區改善外牆診斷缺失。
5. 具不辦理外牆診斷申報或遲不改善之處置。
6. 專業診斷及檢查人員簽署不實之處置。

議題二主講人為台灣南海股份有限公司謝宗義總經理，分享其公司在外牆磁磚飾材之剝落、整修維護技術的成效，由分享的過程中可瞭解到其公司對於外牆不管是局部修繕或是全面整建工法都有相當成熟的技術與經驗。

議題三主講人為朋柏實業有限公司創辦人莊守己與陳育秀副總經理，為我們分享日本菊水化工株式會社的修繕材料與技術，其技術與經驗是值得台灣學習與效仿的對象。

議題四主講人為台灣實拓股份有限公司 鄭超群產品總監，分享德國 Sto 公司在建築外牆塗料與設計方面的概念、工法與經驗。

下午的場次為議題五主講人，由德國 Sto 莊偉公司產品技術總監，分享德國舊有建築節能改造的經驗，由專家之分享，讓我們了解到台灣在舊有建築之維護與永續經營之實施上確實需要再加把力。

議題六主講人為富華成股份有限公司江安家副總經理，探討外牆石材之錨固技術，包括外牆石材之安裝、施工技術與性能評估方法。

議題七主講人為暉恩有限公司陳逸宇結構技師，探討外牆石材固定安裝施工技術與性能評估方法，透過各種適用性比較與載重測試，找出最合適的石材固定與安裝工法。

本次的「建築外牆整修維護之材料與技術」發表會相當精彩，相信透過今日的技术交流，未來在外牆更新與維護上之想法能激發各位更進一步的研究與想法。



會員委員會主任委員 羅紫萍

台灣物業管理學會 物業管理經理人精業培訓班 踴躍報名中

為因應物業管理服務業界殷切提升專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業培訓班」，針對已取得「公寓大廈事務管理人員」認可證者，提升其專業全職能力。物業管理經理人「培訓班」精業課程內容，首重於總幹事職場處置、實務能力之職能培訓與考核認證，未來擬銜接、發展為「物業管理乙級技術士」。

開班日期與課程表

- 上課日期：2016年3月12日至4月23日（每周六上課）
- 上課地點：台灣科技大學 研揚大樓（暫定）
- 景文科技大學環境與物業管理系（4月9日上午：電資大樓 E206；下午：電資大樓 E110）

職能認證

- 認證日期：2016年4月30日（六）
- 認證地點：另行公佈
- 學科考試：六科綜合筆試（上午）
- 術科考試：物業清潔及環境衛生管理、物業安全防災管理（下午）
- 學術科考試皆及格者，核發「物業管理經理人精業培訓班結業證書」

報名資格

- 已取得內政部營建署核發之「公寓大廈事務管理人員認可證」者（報名時需提供認可證證號）。

收費標準

1. 培訓課程收費標準：

- 全套課程：每位學員學費酌收 12,000 元（台灣物業管理學會會員）、15,000 元（非會員）
- 單門課程：每門課程酌收 2,000 元（台灣物業管理學會會員）、3,000 元（非會員）
- 課程費用包含：講師費、講義印製費、場地租借費、設備器材使用費、中午便當

培訓課程名稱與講師

培訓課程 1：物業行政與服務管理

- 講師：黃世孟（台灣物業管理學會 理事長）
- 講師：顏世禮（東京都物業管理機構 協理）

培訓課程 2：建築設備營運管理

- 講師：林世俊（良源科技股份有限公司 執行長兼董事長）
- 講師：徐春福（國霖機電管理服務公司 總經理）

培訓課程 3：建築構造體維修管理

- 講師：杜功仁（國立台灣科技大學建築系 副教授）
- 講師：楊詩弘（國立台北科技大學建築系 助理教授）

培訓課程 4：物業清潔及環境衛生管理

- 講師：邢志航（景文科技大學環境與物業管理系 助理教授）
- 講師：廖寶玟（景文科技大學環境與物業管理系 助理教授）
- 講師：周芷玟（景文科技大學環境與物業管理系 助理教授）

培訓課程 5：物業安全防災管理

- 講師：張建榮（信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司 總經理）
- 講師：蔡龍貴（潤泰公寓大廈管理維護股份有限公司 協理）
- 講師：沈奇哲（信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司 協理）

培訓課程 6：物業管理法規

- 講師：張志源（內政部建築研究所綜合規劃組 助理研究員）
- 講師：郭建志（桃園市政府建築管理處使用管理科 科長）

2. 職能考核認證收費標準

- 2,500 元（台灣物業管理學會會員）、3,000 元（非會員）
- 初試未通過者，可申請再次複試（費用同上）

3. 台灣物業管理學會之入會方式

- 報名精業培訓班學員加入台灣物業管理學會，即可享有台灣物業管理學會會員費用。
- 入會辦法：詳見台灣物業管理學會網站 <http://tipm.org.tw>
- 收費辦法：入會費 2,000 元，及年費 1,000 元。
- 聯絡人：陳婉玲秘書。
- (Tel) 02-2531-3162 (Fax) 02-2531-3102 (E-mail) service@tipm.org.tw

2. 至銀行或郵局匯款繳費，匯款帳戶請參考報名表。

3. 黏貼收執聯影本於報名表。

4. 將報名表與收執聯影本，傳真或 E-mail 至台灣物業管理學會。

5. 聯絡人：陳婉玲 小姐；

聯絡方式：(Tel) 02-2531-3162 (Fax) 02-2531-3102 (E-mail) service@tipm.org.tw

更多課程訊息與內容請上台灣物業管理學會網站查詢：http://tipm.org.tw/news_1.html

· 或上台灣物業管理學會粉絲團：

<https://goo.gl/gojLWA>

報名截止日期：105 年 2 月 29 日（一）

報名程序

1. 填寫【培訓課程 報名表】或【職能認證 報名表】